

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 192A/2025/DS-PT
Ngày: 29 - 04 - 2025
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Ông Hoàng Kim Khánh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 253/2024/DSST ngày 17/9/2024, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 140/2025/QĐ-PT ngày 06/03/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 164/2025/QĐ-PT ngày 03/4/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Hoàng H; địa chỉ: 365/21 đường E, thành phố T, tỉnh Đắc Lắc: Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lê Thế H, sinh năm 1993; địa chỉ: 03 đường D, phường A, thành phố T, tỉnh Đắc Lắc: Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Lê Xuân Anh P – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Thành Công và Cộng sự; địa chỉ: 97 đường L, phường C, thành phố T, tỉnh Đắc Lắc: Có mặt.

- **Bị đơn:** Bà H’Y Hmők, sinh năm 1975 và ông Y J Êban, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà 35 đường D2, buôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Đắc Lắc: bà H’Y Hmők có mặt, ông Y J Êban vắng mặt. .

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đặng Thanh Q, sinh năm 1991; địa chỉ: A.D V01, khu nhà ở xã hội đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Đắc Lắc: Có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Y K Hmõk, sinh năm 1999 và chị H' M Hmõk, sinh năm 2001; địa chỉ: Số nhà 35 đường D2, buôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: Anh Y K Hmõk vắng mặt, chị H' M Hmõk có mặt .

Người đại diện theo ủy quyền: bà H'Y Hmõk; địa chỉ: Số nhà 35 đường D2, buôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

2. Văn phòng công chứng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Y – Trưởng văn phòng; địa chỉ: 49 đường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà H'Y Hmõk, ông Y J Êban; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y K Hmõk và chị H' M Hmõk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thông qua sự giới thiệu của ông Lê Cảnh T được biết ông Y J Êban và bà H' Y Hmõk có nhu cầu bán mảnh đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Ông T dẫn vợ chồng tôi đi xem mảnh đất trên, tôi thấy phù hợp nhu cầu sử dụng và hợp tài chính, nên tôi xin Ông T cho tôi gặp chủ đất tức ông Y J Êban và bà H' Y Hmõk. Qua cuộc nói chuyện hai bên thỏa thuận thống nhất giá chuyển nhượng mảnh đất mới đi xem là 890.000.000 đồng, và tôi đã đặt cọc với số tiền 50.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc, chúng tôi chưa được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Hmõk và ông Y J. Đến ngày 13/11/2020 hai bên ra làm hợp đồng chuyển nhượng thì biết GCNQSD đất số BK 901819 không được chuyển nhượng theo quyết định số 134/2004/QĐ-TTg ngày 20/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ.

Do vậy, vào ngày 16 tháng 11 năm 2020 chúng tôi cùng nhau viết lại hợp đồng chuyển nhượng để thay thế cho hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2020 thỏa thuận ràng buộc việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên và hẹn đến ngày 18/12/2022 sẽ kí hợp đồng chính thức tại Văn phòng Công chứng, cam kết đền gấp đôi số tiền 870.000.000 đồng nếu không bán và các cam kết khác thể hiện tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 trong hợp đồng này. Tôi đã thanh toán cho ông Y J Êban và bà H'Y Hmõk số tiền là 870.000.000 đồng trong đó có 50.000.000 đồng tiền cọc trước đó, 20.000.000 đồng tiền mặt và chuyển khoản 800.000.000 đồng (ủy nhiệm chi tại ngân hàng sacombank ngày 17/11/2020). Số tiền còn lại 20.000.000 đồng sau này hoàn tất thủ tục giấy tờ chuyển nhượng tại phòng công chứng sẽ nhận đủ.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất nói trên và đảm bảo cho việc bà Hmõk và ông Y J đã nhận của chúng tôi số tiền 870.000.000 đồng, chúng tôi đã thống nhất ký kết hợp đồng vay mượn số tiền là 870.000.000 đồng và được công chứng tại văn phòng công chứng N số 001343 ngày 17/11/2020.

Như nội dung cam kết trong hợp đồng ngày 16/11/2020, ông bà Y J Êban đã đưa bản chính GCNQSD đất số BK 901819 cho tôi giữ và bàn giao đất ngoài thực địa cho tôi. Thấy sự nhiệt tình, uy tín của ông bà Y J Êban nên tôi cho họ canh tác thu hoa lợi trên diện tích đất này và nhờ họ trông coi thửa đất cho tôi.

Cuối năm 2022 đầu năm 2023 khi đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ số BK 901819 theo đồng đặt cọc ngày 16/11/2020, tôi đề nghị ký kết lại hợp đồng thì đến ngày 02/5/2023; vợ chồng bà H' Y Hmők cùng vợ chồng tôi đã tự nguyện ký lại hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài vợ chồng bà H'Y, ông Y J thì còn có con là anh Y M Hmők ký. Tuy nhiên, từ ngày 02/5/2023 đến nay, tôi đã nhiều lần yêu cầu ông bà Y J Êban cùng ra văn phòng công chứng để được hướng dẫn và ký chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng tôi nhưng ông bà Y J Êban khắt lãn gây khó dễ, vòi vĩnh thêm tiền và cố tình tránh né.

Vì vậy, nay tôi làm đơn này, đề nghị Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2023 giữa tôi Phạm Hoàng H với ông Y J Êban và bà H' Y Hmők đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 60, địa chỉ thửa đất phường T, Thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901819 vào sổ số: CH-08228 do UBND thành phố T cấp ngày 17/12/2012 và đồng thời đề nghị huỷ Hợp đồng vay tài sản ngày 17/11/2020.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa Bị đơn và là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 16/11/2020, ông Y J Êban và bà H'Y Hmők có thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 60, tại phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk cho bà Phạm Hoàng H và ông Vũ Thành N. Tại thời điểm chuyển nhượng thì các con là Y K và H'M đều không biết.

Thửa đất này gia đình ông bà được nhà nước cấp cho vào năm 2004 theo Quyết định 134/2004/QĐ-TTg ngày 20/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ. Tại thời điểm được giao nhận, toàn bộ đất đều là đất trống. Năm 2006, chúng tôi trồng cà phê. Đến năm 2012, chúng tôi mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, trong thời hạn 10 năm chúng tôi không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp đối với thửa đất này. Ngoài ra, ông bà còn có 01 thửa đất thổ cư 600m² tại xã T, thành phố T và 01 thửa đất nông nghiệp do gia đình bố mẹ ông Y J cho để làm trồng cà phê.

Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa đủ điều kiện về mặt thời gian NH do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên chúng tôi vẫn muốn chuyển nhượng. Đến ngày 02/5/2023, khi đã đủ thời gian theo Giấy chứng nhận thì ông bà có ký lại Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do còn thiếu cháu H'M Hmők nên không công chứng được.

Ngoài ra, ông bà còn bị bà H bắt ký 01 Hợp đồng vay tài sản số tiền 870.000.000 đồng. Thực chất ông bà không có vay mượn gì số tiền này của bà H. Khi chuyển nhượng hai bên thoả thuận số tiền chuyển nhượng là 900.000.000 đồng trong đó cho người môi giới là 10.000.000 đồng, đã nhận số tiền là 870.000.000 đồng. Phía bà H còn nợ lại số tiền là 20.000.000 đồng.

Do Hợp đồng vay tài sản là Hợp đồng đã được công chứng nên có hiệu lực pháp luật nên nay bà H khởi kiện thì ông Y J Êban và bà H'Y Hmők đề nghị huỷ toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết và sẽ trả lại tiền 870.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định của pháp luật cho bà H theo Hợp đồng vay tài sản.

Người làm chứng ông Nguyễn Cảnh T trình bày:

Vào khoảng cuối tháng 09/2020 tôi đi làm vườn khu vực khối 8 phường phường T, Thành phố T, Đắk Lắk gặp chị H Yuh Hmők, chị H'Y Hmők có nhờ tôi bán mảnh rẫy tại địa chỉ phường T, thành phố T, nếu bán được chị sẽ trả tiền môi giới cho tôi và đưa tôi đi xem rẫy.

Sau đó đến khoảng đầu tháng 10/2020, tôi dẫn chị Phạm Hoàng H đi xem và hai bên gặp nói chuyện với nhau. Sau khi đàm phán giá cả xong, hai bên làm hợp đồng đặt cọc để mua thửa đất nói trên. Chị H đặt cọc số tiền là 50 triệu đồng, hẹn 30 ngày ra làm hợp đồng công chứng, tôi ký trong hợp đồng cọc với tư cách là người làm chứng.

Ngày 16/11/2020 tôi cầm giấy tờ ra phòng công chứng soạn hợp đồng trước thì được biết QSDĐ này chưa đến hạn được chuyển nhượng theo quy định của nhà nước thì chị H đòi lấy lại tiền cọc nhưng anh chị H Y Hmők thuyết phục cam kết đến thời gian chuyển nhượng sẽ chuyển nhượng cho chị H.

Dưới lời thuyết phục của anh chị chủ đất, chị H đã đồng ý mua mảnh đất này bằng hợp đồng mua bán viết tay. Tuy nhiên, chị H không đồng ý chỉ hai anh ký thì chị H Y Hmők nói thêm "một cháu đi học ngoài Đà Nẵng, một cháu đi bộ đội" nên không thể ký chứ nó có ở đây chị kêu lên ký ngay. Hai bên xảy ra mâu thuẫn chị H bỏ về.

Đến tối chị H'Y Hmők có gọi điện thoại cho tôi nhờ tôi thuyết phục chị H yên tâm mua, anh chị có trách nhiệm sang tên cho chị H khi đủ điều kiện chuyển nhượng và nói tôi gọi hẹn chị H để ngày mai tôi dẫn anh chị trao đổi lần nữa tại nhà chị H và anh chị chủ đất hứa ký bổ sung khi 2 con qua nhà chị H nói chuyện thêm. Do vậy, ngày 17/1/2020 hai bên gặp nhau và cam kết sẽ sang tên cho chị H khi Nhà nước cho phép. Đồng thời cam kết "đền gấp 02 lần tiền mua bán nếu không chuyển nhượng thửa đất trên". Để chị H yên tâm hơn chị H'Y Hmők nói "làm thêm hợp đồng vay mượn tiền tại phòng công chứng, khi sang được tên cho em thì hai bên ra hủy hợp đồng vay"

Chị H đồng ý với các lời đề xuất trên, tôi chứng kiến và ký làm chứng cho hai hợp đồng này một là hợp đồng chuyển nhượng viết tay, một là hợp đồng nhận nợ có công chứng, bên mua đã chuyển đủ số tiền giao kèo là 870.000.000đồng, bên mua giữ lại 20.000.000đồng tới khi sang tên sẽ trả hết, bên bán đã giao GCNQSDĐ cho bên mua giữ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DSST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Hoàng H.

[1] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/5/2023 giữa bà Phạm Hoàng H với bà H'Y Hmők, ông Y J Êban đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 60, tại phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Phạm Hoàng H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Phạm Hoàng H có nghĩa vụ thanh toán số tiền 41.489.000 đồng cho bà H'Y Hmők và ông Y J Êban.

Tuyên hợp đồng vay tài sản giữa bà Phạm Hoàng H với bà H'Y Hmők, ông Y J Êban gày 17/11/2020 là vô hiệu.

Ngày 01/10/2024 và ngày 04/10/2024, bị đơn bà H'Y Hmők, ông Y J Êban và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y K Hmők và chị H M Hmők kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/5/2023 giữa bà Phạm Hoàng H với bà H'Y Hmők, ông Y J Êban. Vợ chồng bà H'Y Hmők, ông Y J Êban sẽ có trách nhiệm trả lại tiền chuyển nhượng và lãi xuất cho bà H, ông Nhân.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Y J Êban và bà H' Y Hmők , ông Y K Hmők và bà H M Hmők. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DSST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2023 giữa bà Phạm Hoàng H với ông Y J Êban và bà H' Y Hmők đối với thửa đất 29, tờ bản đồ 60 vô hiệu. Đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu các đương sự không yêu cầu nên tách thành một vụ án khác khi có đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trong hạn luật định nên vụ án được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn bà H'Y Hmők, ông Y J Êban và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y K Hmők và chị H M Hmők thấy:

[2.1] Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 60, tại phường T, thành phố T có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho hộ ông Y J Êban và bà H'Y Hmők ngày 17/12/2012 theo Quyết định số 134/2004/QĐ-TTg ngày 20/7/2004 của Thủ tướng

Chính Phủ. Theo đó, trong thời hạn 10 năm từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng đất không được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp cho người khác và nghiêm cấm chủ sử dụng đất xây dựng nhà trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Hoàng H, ông Vũ Thành N và vợ chồng bà H'Y Hmők, ông Y J Êban đều thừa nhận vào ngày 13/10/2020 ông Nhân và vợ chồng ông Y J đã ký kết Hợp đồng đặt cọc, theo đó vợ chồng ông Y J thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 60 tại phường T, thành phố T cho ông Nhân với giá 890.000.000đồng, ông Nhân đã đặt cọc cho vợ chồng ông Y J số tiền 50.000.000đồng. Do lúc này ông Nhân, bà H biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng đất không được chuyển nhượng theo Quyết định số 134 của chính phủ do đó ngày 16/11/2020 bà H và vợ chồng ông Y J đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ràng buộc nghĩa vụ chuyển nhượng như đã cam kết, bà H, ông Nhân đã thanh toán cho vợ chồng ông Y J tổng số tiền 870.000.000đồng (gồm 50.000.000 đồng tiền cọc ông Nhân đã đưa, 20.000.000 đồng tiền mặt và chuyển khoản 800.000.000đồng), còn lại khi đủ thời gian được phép chuyển nhượng sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại phòng Công chứng. Ngoài ra ngày 17/11/2020 để ràng buộc nghĩa vụ chuyển nhượng với vợ chồng ông Y J thì bà H và vợ chồng ông Y J còn ký kết Hợp đồng vay tài sản có công chứng tại Văn phòng công chứng N, với nội dung bà H cho vợ chồng ông Y J vay số tiền 870.000.000đồng, thời hạn vay từ ngày 16/11/2020 đến ngày 18/12/2022, lãi suất hai bên tự thỏa thuận không vượt quá quy định của pháp luật. Đến thời điểm đủ điều kiện về thời gian để chuyển nhượng, ngày 02/5/2023 bà H, ông Nhân và vợ chồng ông Y J đã ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay thay thế Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/11/2020.

[2.2] *Xét Hợp đồng vay tài sản ngày 17/11/2020:* Tuy Hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức có công chứng chứng thực, tuy nhiên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trên thực tế không có việc vay mượn tiền, không có việc giao nhận tiền vay, mà việc lập Hợp đồng vay tài sản chỉ để nhằm đảm bảo cho việc bà H, ông Nhân đã thanh toán cho vợ chồng ông Y J số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 870.000.000đồng đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 60, đồng thời bà H yêu cầu Hủy hợp đồng vay tài sản ngày 17/11/2020, do đó có căn cứ xác định Hợp đồng vay tài sản trên là Hợp đồng giả cách, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hủy Hợp đồng vay tài sản là vô hiệu do giả tạo là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo cho rằng bị đơn chỉ vay tiền chứ không chuyển nhượng đất cho bà H, ông Nhân, bị đơn chỉ đồng ý trả lại tiền vay và lãi suất theo quy định cho bà H, ông Nhân là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] *Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 60 của hộ ông Y J Êban và bà H'Y Hmők được cấp không thu tiền sử dụng đất theo quyết định số 134/2004/QĐ-TTg ngày 20/7/2004 của Thủ tướng chính phủ, hỗ trợ đất ở đất sản xuất hỗ trợ nhà ở và nước sinh hoạt cho đồng bào các dân tộc thiểu số. Do đó khi muốn thực hiện chuyển nhượng cần phải đáp ứng các điều kiện mà pháp luật quy định. Theo quy định tại khoản 3 Điều 192 Luật đất đai năm 2013 và điều 40 Nghị định số 43/2014 NĐ- CP của Chính phủ quy định về điều kiện để chuyển nhượng

đất 134 thì “ *Hộ gia đình cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do nhà nước giao đất theo Chính sách hỗ trợ của nhà nước chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất*”. Ngày 16/11/2020 vợ chồng ông Y J và bà Phạm Hoàng H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, do đó Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/11/2020 vô hiệu. Đến ngày 02/5/2023 khi đủ điều kiện về thời gian để chuyển nhượng (10 năm) vợ chồng bà H, ông Nhân và vợ chồng ông Y J đã ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng để thay thế cho Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/11/2020, Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng chứng thực theo quy định là không tuân thủ về mặt hình thức nH bà H, ông Nhân đã thanh toán cho vợ chồng ông Y J hơn 2/3 giá trị của Hợp đồng là 870.000.000 đồng, chỉ còn lại 20.000.000 đồng. Tuy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 901819 được cấp cho hộ gia đình ông Y J Êban và bà H’Y Hmők được theo quyết định số 134/2004/QĐ-TTg ngày 20/7/2004 của Thủ tướng chính phủ, hỗ trợ đất sản xuất cho đồng bào các dân tộc thiểu số chứ không phải tài sản tạo lập theo công sức đóng góp, tại thời điểm được cấp GCNQSD đất hộ gia đình ông Y J gồm 04 thành viên là ông Y J Êban, bà H’Y Hmők, anh Y K Hmők và chị H’M Hmők, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/5/2023 không có chữ ký của chị H’M Hmők, theo lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của ông Y J Êban, bà H’Y Hmők do lúc này chị H’M Hmők đi học ở xa nên không lên ký được, tuy nhiên số tiền nhận chuyển nhượng ông Y J Êban, bà H’Y Hmők đã dùng để chi tiêu cho cả gia đình, các con của ông Y J Êban, bà H’Y Hmők là anh Y K Hmők và chị H’M Hmők đều biết mà không phản đối, do đó cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn giá trị 2/3 hợp đồng, chấp nhận Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2023 là có cơ sở. Tuy nhiên đây là đất cấp theo diện 134, cấp sơ thẩm nhận định tại thời điểm nhận đất là năm 2004 và thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là năm 2012, các con của ông Y J và bà Hmők đều đang còn nhỏ, không chứng minh được việc đóng góp công sức đối với các tài sản trên đất để làm căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng là chưa chính xác, cần sửa lại cho đúng.

Bà Phạm Hoàng H còn nợ lại bị đơn ông Y J Êban, bà H’Y Hmők số tiền 20.000.000 đồng. vì vậy, bà Phạm Hoàng H phải có nghĩa vụ thanh toán theo giá trị phần diện tích đất chưa thanh toán cho bà H’Y và ông Y J tương ứng tại thời điểm xét xử. Cụ thể: Giá trị phần tài sản các đương sự đang tranh chấp tại thời điểm xét xử là 1.846.270.800 đồng. Do vậy, giá trị phần tài sản tương đương với số tiền 20.000.000 đồng mà các bên chưa thanh toán tính tại thời điểm xét xử là 41.489.000 đồng.

Từ những nhận định và phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với việc giải quyết hậu quả Hợp đồng vay tài sản vô hiệu: Các bên không giao nhận hay thực hiện bất cứ nội dung gì liên quan đến hợp đồng nên không có hậu quả xảy ra nên HĐXX không giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã không đưa ông Vũ Thành N là chồng của bà Phạm Hoàng H tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tuy nhiên trước khi xét xử phúc thẩm ông Nhân có đơn từ chối tham gia tố tụng và xác nhận số tiền 870.000.000đồng bà H dùng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 29 của ông Y J Êban, bà H'Y Hmők là tài sản riêng của bà H, ông Nhân không có bất kỳ quyền và nghĩa vụ gì đối với thửa đất trên, bà H được toàn quyền quyết định, do đó không ảnh hưởng đến bản chất của vụ án, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nên bị đơn ông Y J Êban, bà H'Y Hmők và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K H Mok và bà H M H Mok mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H'Y Hmők nộp thay tại biên lai thu số 0013864, 0013865, 0013866, 0013867 cùng ngày 18/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Y J Êban, bà H'Y Hmők và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y K Hmők và chị H M Hmők – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DSST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Áp dụng Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Y J Êban, bà H'Y Hmők và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K Hmők và bà H M Hmők mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H'Y Hmők nộp thay tại biên lai thu số 0013864, 0013865, 0013866, 0013867 cùng ngày 18/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Bùi Quốc Hà

